



Notat

Svar vedr. udlejning af boliger på hotellignende vilkår

20-11-2025

Kære Bent Lohmann og Indre By Lokaludvalg

Sagsnummer i F2
2025 - 23725

Tak for jeres henvendelse fra den 7. november 2025 til teknik- og miljøborgmesteren vedrørende udlejning af boliger på hotellignende vilkår. Jeg besvarer dine spørgsmål, da de vedrører mit ansvarsområde i forvaltningen.

Dokumentnummer i F2
228040

Sagsnummer i eDoc
2025-0361221

1. Hvad der er til hinder for, at udlejning af boliger på hotellignende vilkår, fx. via Airbnb, reguleres hårdere end nu?

Svar:

Kommunen har ikke hjemmel til at regulere korttidsudlejning. Denne opgave varetages af Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som administrerer Sommerhusloven. Modtager forvaltningen anmeldelser om korttidsudlejning i strid med reglerne i sommerhusloven, videresender forvaltningen anmeldelsen til Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

De gældende regler for korttidsudlejning af egen helårsbolig til ferie og fritidsformål trådte i kraft den 1. maj 2019. Reglerne er fastlagt på nationalt niveau. Reglerne tillader udlejning af hele egen helårsbolig til ferie- og fritidsformål i 30 dage pr. kalenderår og 70 dage, hvis udlejningen sker gennem en formidler.

2. Hvad der er til hinder for, at reglerne for udlejning af boliger på hotellignende vilkår, fx. via Airbnb, håndhæves i højere grad end nu?

Svar:

Forvaltningen modtager løbende anmeldelser og klager om korttidsudlejning, herunder sager i Middelalderbyen. Anmeldelser videresendes til Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som har ansvaret for at føre kontrol.

I anmeldelsessager om korttidsudlejning undersøger forvaltningen, om en bolig skal benyttes til helårsbeboelse i henhold til Lov om boligforhold, og om anvendelsen er i strid med reglerne i bygge- og planlovgivningen. Dog er forvaltningens handlemuligheder generelt begrænsede efter disse lovgivninger, når det drejer sig om korttidsudlejning.

Det er Københavns Kommunes oplevelse, at de nuværende regler ikke muliggør en effektiv håndhævelse. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har offentliggjort en evaluering af tilsynet med reglerne den 24. oktober

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

2025. Evalueringen peger på, at der i dag er begrænsede muligheder for at føre et effektivt tilsyn. Evalueringen indeholder overvejelser om mulige tiltag til at forbedre tilsynet – herunder at det bl.a. kan overvejes at indføre en lovbestemt oplysningspligt i konkrete tilsynssager ved begrundet mistanke om brud på reglerne. Det videre arbejde varetages af ministeriet.

3. Hvad der er til hinder for at skærpe bopælspligten i Indre By eller i Middelalderbyen fx. med en temalokalplan, der sikrer, at alle boliger i udgangspunktet anvendes til helårsbeboelse?

Svar:

Med lokalplaner kan man fastsætte krav om helårsbeboelse. Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Københavns Kommune stiller altid krav om helårsbeboelse i nye lokalplaner. Hvis der er et krav om helårsbeboelse i en lokalplan, betyder det også, at der er en bopælspligt, jf. lov om boligforhold.

Denne bopælspligt gælder dog kun nye boliger etableret efter lokalplanens vedtagelse og efter 1. januar 2021 jf. lov om boligforhold § 5, stk. 1. Samtidig er der alene bopælspligt ved nybyggeri eller anvendelsesændring, da det er bundet op på ibrugtagningstilladelsen.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at en lokalplan ikke hindrer allerede lovligt etablerede forhold eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. Den bindende virkning af en lokalplan betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved eventuel fremtidig udstykning, bebyggelse, ændret anvendelse osv. Der er heller ikke knyttet nogen handlepligt til en lokalplan.

For allerede eksisterende boliger vil det derfor ikke have nogen effekt at vedtage en lokalplan om bopælspligt.

Ovennævnte gælder uanset, om der er tale om en lokalplan i sædvanlig forstand eller en såkaldt temalokalplan. Til orientering kan en temalokalplan beskrives som en lokalplan, der regulerer ét enkelt eller få forhold, men som dækker et større område, potentielt hele kommunen.

Hvis I har yderligere spørgsmål, er du meget velkommen til at skrive direkte til os på bygninger@kk.dk

Med venlig hilsen

Lena Kongsbach

Vicedirektør